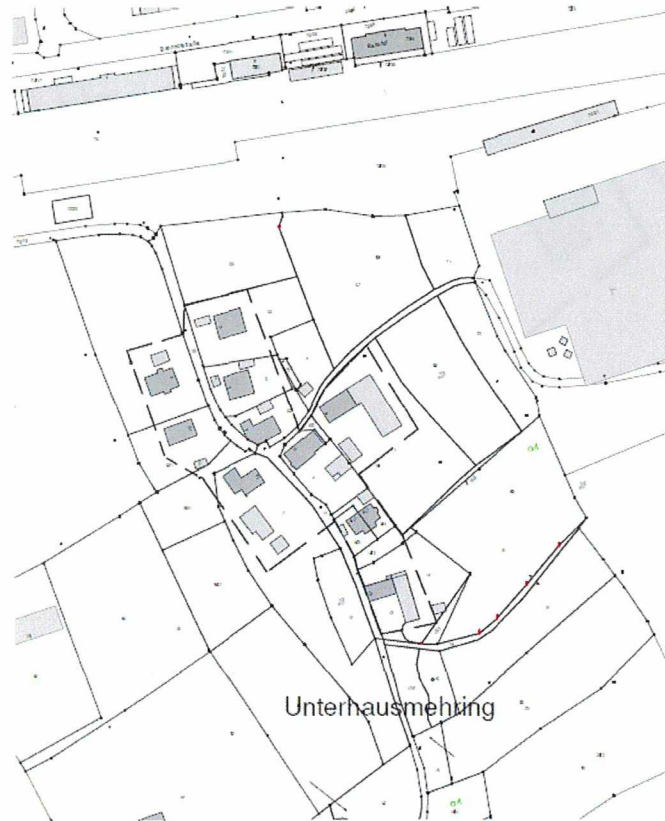


STADT DORFEN



Außenbereichssatzung
gem. § 35 Abs. 6 BauGB

„Unterhausmehring“

M 1:1500

Planverfasser: Stadt Dorfen, Bauverwaltung, Rathausplatz 2, 84405 Dorfen

Dorfen, 12.06.2019



Unterhausmehring

	Rathausplatz 2 84405 Dorf rathaus@dorf.de	Tel.: 08081-411-0 Fax.: 08081-411-140 www.dorf.de	Bearbeitet:	Datum: 12.06.2019
			Plan-Nr.:	Maßstab: 1:1500

Dieser Kartenausschnitt ist kein amtlicher Lageplan! Amtliche Lagepläne sind beim Vermessungsamt Erding anzufordern!

Die Stadt Dorfen erlässt aufgrund des § 35 Abs. 6 BauGB folgende

Satzung „Unterhausmehring“

über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich

Festsetzungen durch Planzeichen

----- Geltungsbereich



Denkmal

D-1-77-115-115

Ehem. Kleinbauernhaus, zweigeschossiger Satteldachbau mit Putzgliederung, Wirtschaftsteil mit Bundwerk, um 1840/50.

1.

Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich für einen Teil des Ortes Unterhausmehring, Stadt Dorfen, Landkreis Erding werden gemäß den im beigefügten Lageplan (Maßstab 1:1500) ersichtlichen Darstellungen festgelegt.

2.

Innerhalb der in 1. festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienender Vorhaben/kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 35 Abs. 6 BauGB.

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben/kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie

- einer Darstellung des Flächennutzungsplanes für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

3.

Pro Wohngebäude sind 3 Wohneinheiten zulässig.

4.

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise:

Vor Baubeginn sind Bestandspläne sämtlicher Sparten einzuholen. Es ist darauf zu achten, dass bestehende Leitungen nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass die Telekommunikationslinien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Hinsichtlich Bepflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der

Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013- siehe hier u. a. Abschnitt 3 und 6- zu beachten. Durch Baumpflanzungen dürfen der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist ein ausreichender Grenzabstand (min. 4,00 m) zur landwirtschaftlichen Fläche einzuhalten.

Mit Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen, die aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Viehhaltung resultieren, muss gerechnet werden. Diese Beeinträchtigungen sind zu tolerieren.

Sollte Wohnbebauung näher an das bestehende Gewerbe östlich von Unterhausmehring geplant werden, als der jetzige Bestand, ist mittels schalltechnischer Untersuchung nachzuweisen, dass der Neubau mit dem Gewerbe vereinbar ist.

Für die nördlichen Grundstücke ist nachts mit einer geringfügigen Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 für Lärmimmissionen durch Verkehr zu rechnen. Entsprechend sollten schutzbedürftige Räume (z. B. Schlafräume) nach DIN 4109-2018 nicht an die Nordfassade geplant werden.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

Für jede Art von Veränderungen an dem Denkmal D-1-77-115-115 und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Dorfen, den 12.06..2019

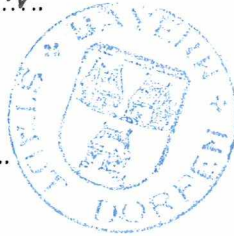
Verfahrensvermerke:

1. Der Beschluss zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung „Unterhausmehring“ gemäß § 35 Abs. 6 BauGB wurde vom Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Dorfen in der Sitzung vom 17.04.2019 gefasst und am 26.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Den Trägern öffentlicher Belange wurde vom 30.04.2019 bis 31.05.2019 gemäß § 35 Abs. 6 BauGB Gelegenheit gegeben zur Satzung Stellung zu nehmen.
3. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde vom 30.04.2019 bis 31.05.2019 gem. § 35 Abs. 4 BauGB Gelegenheit zur Satzung Stellung zu nehmen.
4. Der Satzungsbeschluss wurde vom Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Dorfen am 12.06.2019 gefasst.

Dorfen, den 17.06.2019

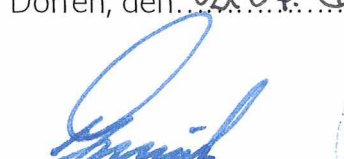


Heinz Grundner
Erster Bürgermeister



5. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 28.06.2019 dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Satzung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die Außenbereichssatzung in der Fassung vom 12.06.2019 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Dorfen, den 02.07.2019



Heinz Grundner
Erster Bürgermeister



Begründung zur Außenbereichssatzung „Unterhausmehring“

I. Lage:

Unterhausmehring liegt südlich von Dorfen in der Gemarkung Hausmehring.

II. Ziel der Satzung:

Unterhausmehring ist ein bebauter Bereich im Außenbereich mit insgesamt 11 Anwesen. Der Bereich der Außenbereichssatzung ist nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt; es ist eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden. Die Satzung bestimmt, dass Vorhaben die Wohnzwecke dienen, im Sinne des Absatzes 2 nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Für Wohngebäude sollen 3 Wohneinheiten zugelassen werden. Die Wohneinheiten dürfen auch aneinandergebaut werden.

Die Stadt Dorfen ist bestrebt, für die einheimischen Bürger in Unterhausmehring Bauland zu schaffen.

Der Bereich ist im Flächennutzungsplan der Stadt Dorfen größtenteils als gemischte Baufläche dargestellt.

III. Erschließung:

Die Grundstücke im Umgriff der Satzung sind über eine Gemeindeverbindungsstraße gesichert.

Die Abwasserbeseitigung ist durch einen städtischen Mischwasserkanal gesichert. Bevor Regenwasser in den Mischwasserkanal geleitet werden darf, müssen andere Möglichkeiten geprüft werden, das Regenwasser abzuleiten bzw. zu versickern.

Die Wasserversorgung fällt in die Zuständigkeit der Stadtwerke Dorfen.

IV. Denkmalschutz:

Im Umgriff der Außenbereichssatzung liegt das Baudenkmal D-1-77-115-11. Für jede Änderung an dem Gebäude oder in dessen Nähe gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 BayDSchG.

Dorfen, 12.06.2019


.....
Heinz Grundner
Erster Bürgermeister

